

Schrottimmobilien aus 2007: Verjährungsfrist läuft taggenau in 2017 ab – Schadensersatzansprüche kurzfristig geltend machen!

Für Anleger ist es jedoch auch nach Ablauf der Frist nicht immer zu spät

Nürnberg, 30. März 2017. Anleger, die im Jahr 2007 in gescheiterte finanzierte Immobilienkapitalanlagen investiert haben, müssen bald tätig werden. Denn nach zehn Jahren läuft die Verjährungsfrist ab. Dies ist taggenau in 2017 der Fall. „Betroffene sollten daher unbedingt zeitnah verjährungshemmende Maßnahmen einleiten“, empfehlen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank- und Kapitalanlagerecht tätigen Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte.

Grundsätzlich gilt die dreijährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB), die gemäß § 199 Abs.1 Nr. 2 BGB ab der Kenntnis oder einem „Kennenmüssen“ des Erwerbers von den anspruchsbegründenden Umständen zu laufen beginnt. „Auch wenn die finanzierende Bank die Darlegungs- und Beweislast trägt, kann bereits wegen dieser Dreijahresfrist im Einzelfall zeitnahes Handeln erforderlich sein“, weiß Rechtsanwalt Mirko Göpfert. Denn der Beginn der Frist wird teilweise bereits dann unterstellt, wenn die finanzierte Immobilienkapitalanlage wirtschaftlich in Schieflage geraten ist, beispielsweise Mieteinnahmen zurückgegangen sind.

Eine besondere Gefahr besteht in den Schrottimmobilienfällen aus dem Jahr 2007. Hier greift die absolute zehnjährige Verjährungsfrist (§ 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB). „Danach verjähren Ansprüche in zehn Jahren von ihrer Entstehung an, und zwar völlig unabhängig von einer Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis des Anlegers“, erläutert Rechtsanwalt Dr. Marcus Hoffmann. Dies gilt taggenau. Wenn sich ein Anleger beispielsweise im April 2007 an einer finanzierten Kapitalanlage beteiligt hat, tritt die Verjährung der Ansprüche im April 2017 ein, und zwar exakt an dem Tag, an welchem die jeweiligen Ansprüche wegen Aufklärungspflichtverletzung oder Beratungsverschulden der finanzierenden Bank entstanden sind. Nach diesem Zeitpunkt können Schadensersatzansprüche nicht mehr aktiv geltend gemacht werden.

Was aber können Darlehensnehmer noch tun, wenn Schadensersatzansprüche

bereits verjährt sind?

„In vielen Fällen kann man Anlegern auch mit dem Widerruf des Darlehens helfen“, weiß Rechtsanwalt Göpfert aus der Praxis zu berichten. Denn neben dem Entfall der Vorfälligkeitsentschädigung führt der Widerruf in aller Regel zu einer deutlichen Verringerung der aktuellen Darlehensrestforderung. „Nachdem die den Anlegern abverlangten Zinssätze in vielen Fällen deutlich über dem seinerzeit marktüblichen Niveau lagen, wirkt sich der Widerruf besonders vorteilhaft aus“, ergänzt Rechtsanwalt Dr. Hoffmann.

Auch im Zusammenhang mit dem Widerruf gibt es eine Frist. Auf Druck der Bankenlobby hat der Gesetzgeber bekanntermaßen Anfang 2016 eine Erlöschensvorschrift zum 21.06.2016 eingeführt. Darlehensnehmer, die den Widerruf schon vorher erklärt haben, betrifft diese Frist nicht. Gleichwohl sollten Anleger nicht zu lange warten. „Denn auch hier läuft eine dreijährige Verjährungsfrist, so dass Darlehensnehmer ihre Ansprüche rechtlich prüfen und zeitnah durchsetzen sollten“, rät Rechtsanwalt Göpfert.

Wichtig ist: Auch für Darlehensnehmer, die den Widerruf nicht vor dem 21.06.2016 erklärt haben, ist es noch nicht zwangsläufig zu spät! Gerade bei finanzierten Immobilienkapitalanlagen kann der Widerruf in einigen Fällen auch heute noch wirksam erklärt werden. Denn die Erlöschensvorschrift gilt nicht einfach für sämtliche Immobilienkredite, sondern nur unter bestimmten und im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen. „Uns lagen bereits einige Darlehensverträge, beispielsweise der BHW Bausparkasse AG oder der GMAC-RFC Bank GmbH (Adaxio AMC GmbH), vor, bei welchen wir weiterhin von einer Widerruflichkeit ausgehen“, merken die Rechtsanwälte der Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner an.

Anleger sollten ihre Finanzierungen daher zeitnah durch einen auf dem Gebiet des Bank- und Kapitalanlagerechts fachkundigen Rechtsanwalt prüfen lassen.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.013